PAULO LISBOA
paulo@paulolisboa.com.br

Desafio da quota ambiental

A atual proposta de criação da quota ambiental no município de São Paulo, no contexto da revisão da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo contemplada no PL 272/2015, é uma iniciativa pioneira e bem intencionada. Poderá estabelecer uma mudança de paradigmas, pois é uma oportunidade de viabilizar políticas públicas que incentivem a evolução da sustentabilidade no setor da construção.

No entanto, após a realização de estudos aprofundados, o CBCS, em conjunto com entidades setoriais e profissionais, identificou que a legislação proposta apresenta distorções e problemas de implementação. Esses problemas podem gerar tanto resultados inexpressivos, do ponto de vista da preservação e melhora da qualidade do meio ambiente na cidade, quanto dificuldades intransponíveis para a concepção de novos projetos, causando transtornos econômicos e sociais.

Estudos de caso avaliando algumas tipologias arquitetônicas propostas pelo novo Plano Diretor demonstraram que, com a ampliação da taxa de permeabilidade dos terrenos e a consequente redução da ocupação, os custos de obra aumentam significativamente. Constatamos esta progressão tanto nas áreas de influência dos eixos de estruturação, no novo zoneamento denominado como ZEU, quanto nos bairros onde há restrição de gabarito.

Adicionalmente, verificamos a necessidade de rever os índices, pontuações e fórmulas constantes nos Quadro da Lei para atendimento de uma Quota Ambiental Mínima.

De outro lado, os temas definidos para atingir a pontuação adicional da Quota Ambiental (além do mínimo exigido) e angariar consequentes incentivos fiscais em empreendimentos – drenagem e arborização – realmente promovem o aumento dos índices da permeabilidade do solo, facilitando a infiltração de água e melhorando a qualidade ambiental frente aos efeitos nocivos das ilhas de calor. Porém, estamos falando sobre dois itens que não atendem por completo às premissas definidas no artigo 119 do Plano Diretor Estratégico e que também são muito limitados, se comparados ao universo amplo de conhecimento existente em sustentabilidade e às soluções construtivas viáveis já disponíveis no mercado.

Propomos, portanto, a reavaliação das métricas apresentadas nos quadros e a inclusão de outros itens de sustentabilidade, relacionados à redução dos consumos de energia e água, o uso de materiais de menor impacto ambiental e a redução das emissões de gases de efeito estufa.

Para tanto, indicamos a criação de uma categoria intermediária entre a básica (obrigatória), a incentivada (ambas relativas à drenagem e vegetação) e a certificada (referente à obtenção de selos e certificações), que denominamos de categoria Socioambiental Qualificante.

Adicionalmente, recomendamos a simplificação dos artigos da Quota Ambiental presentes no PL 272/15, onde devem permanecer apenas seus conceitos gerais, transferindo os detalhes, métricas e tecnologias para instruções técnicas específicas, conforme modelo adotado com sucesso pelo Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo. Esta adequação é fundamental para que haja o necessário dinamismo e eficácia da Quota Ambiental ao longo do tempo, para acompanhar as evoluções tecnológicas, culturais e econômicas que ocorrerão nos próximos anos.

Protocolamos oficialmente as ponderações do CBCS na Câmara Municipal e na Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano. O documento está disponível aos interessados no web site http://bit.ly/1PykrOB.

Ressaltamos, ainda, que incluímos em nossa reflexão a necessidade de uma fácil avaliação por parte do poder público das medidas a serem adotadas, de modo a não impactar a capacidade técnica atualmente disponível em órgãos de avaliação de projetos. Sugerimos, portanto, a utilização de recursos que permitam fácil acesso tanto ao contribuinte quanto ao agente público.

MEMBRO DO CONSELHO BRASILEIRO DE CONSTRUÇÃO SUSTENTÁVEL (CBCS) E INTEGRANTE ELEITO DO CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA (CMPU)

SP deve perder 94 mil vagas na construção

Estimativa é do Sinduscon-SP, que também prevê retração de 8% no PIB do setor agora em 2015 e queda de 5% no próximo ano

Lucas Hirata

Pesquisa realizada pelo Sindicato da Indústria da Construção do Estado de São Paulo (Sinduscon-SP) com base em informações do Ministério do Trabalho e do Emprego indica que o setor perdeu mais de 780 mil postos de trabalho entre 2014 e 2015. A expectativa é fechar o ano com o corte de 557 mil vagas, sendo 94 mil apenas no Estado.

Em outubro, a construção civil brasileira já acumulava a perda de 508,2 mil empregos nos últimos 12 meses. A entidade acredita que o emprego pode ter nova queda em 2016, no patamar de 5,5% a 6% ou cerca de 200 mil vagas.

A entidade também estima uma retração de 8% no Produto Interno Bruto (PIB) da construção em 2015 e uma contração de 5% para 2016. Para o Sinduscon-SP, a crise política e a ausência de novos investimentos públicos e privados terão grande impacto na atividade do setor.

"A indústria da construção é favorável a uma resolução rápida da crise política, fundamental para a retomada das medidas destinadas ao ajuste fiscal e à consequente manutenção do grau de investimento", afirma o presidente da entidade, José Romeu Ferraz Neto. "Mas queremos simultaneamente a adoção de medidas que abreviem a recessão e levem à retomada do crescimento", acrescentou.

A coordenadora de projetos Ibre/FGV, Ana Maria Castelo, acredita, ao detalhar as tendências por segmento, que a atividade no mercado imobiliário não deve voltar ao terreno positivo em 2016, diante do cenário macroeconômico de desemprego, inflação e queda na confiança do consumidor. "Ainda não é possível pensar na retomada do mercado imobiliário em 2016", disse, ao indicar que o segmento deve ter retração maior que infraestrutura.

Em relação à infraestrutura, o cenário é mais nebuloso e depende do desenvolvimento de impasses políticos. Inicialmente, a perspectiva é negativa e não deve ter recuperação, mas não se sabe como será o cronograma de obras para o ano que vem, disse Ana Maria.

Em 2015, o segmento de infraestrutura teve forte queda. A Operação Lava Jato e os efeitos nos investimentos de grandes empresas, como Petrobrás, foram alguns dos principais motivos para o enfraquecimento da infraestrutura. De acordo com a pesquisadora, a redução de investimentos da estatal, que tem afetado a própria empresa e fornecedores, ainda deve prejudicar os resultados de 2016. Do lado positivo, ela enxerga um movimento a favor de uma melhora na governança.

Política. A maioria dos empresários da construção civil espera uma melhora no cenário econômico apenas em 2017, de acordo com levantamento feito pelo Sinduscon-SP. Caso a questão política seja resolvida e as reformas das contas públicas comecem a ser aplicadas, já é possível pensar num cenário melhor em 2017, afirmou Ferraz Neto. Ele diz que juros mais baixos e medidas de ajuste fiscal são necessárias para isso.

Os empresários apontaram na sondagem do Sinduscon a necessidade de novos estímulos governamentais para a retomada da economia.

Na visão de dirigentes da entidade, são poucas as expectativas de contratação, em 2016, na faixa 1 do Minha Casa Minha Vida, que é um segmento que obtém recursos da União.

Já outras faixas que usam o Fundo de Garantia do Tempo de Serviços (FGTS) como fonte de capital têm operado de maneira e eficiente.

O presidente do Sinduscon diz que é fundamental atrair capital privado para novas concessões, indispensável para prosseguir com o Minha Casa Minha Vida e Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), e ampliar a captação de recursos para financiamento imobiliário.

HÉLVIO ROMERO/ESTADÃO

Encolhimento. Setor perdeu mais de 780 mil postos de trabalho entre 2014 e 2015, e a expectativa é fechar este ano com o corte de 557 mil vagas no País

Secovi projeta queda de 20% nas vendas em 2015

● O Sindicato da Habitação de São Paulo (Secovi-SP) revisou para baixo as projeções de vendas e lançamentos na cidade de São Paulo em 2015. De acordo com os novas estimativas, as vendas devem recuar 20% na comparação com 2014 para 17,3 mil unidades, enquanto os lançamentos devem cair entre 38%, para 21 mil unidades. De acordo com a entidade, a queda nas vendas no ano reflete o ambiente desafiador que o País atravessa, em razão das crises política, econômica e institucional. A inflação, disse o Secovi-SP, insiste em se aproximar dos dois dígitos e pouco vem sendo feito para melhorar a situação. "A esperança de que o ambiente no País pudesse melhorar no ano que vem está sendo adiada para 2017. Mas, se não houver reação por parte do governo, dos empresários e dos consumidores, este círculo vicioso de negativismo dificilmente será quebrado", apontou. Em junho, o Secovi-SP projetava que as vendas recuariam entre 15% e 20% na comparação com 2014 para um intervalo de 17,3 mil e 18,4 mil unidades, enquanto os lançamentos cairiam entre 23% e 25%, para 25,5 mil a 26,2 mil unidades.

Vida coletiva

Envie sua dúvida para imoveis.estado@estadao.com

'Sou síndico de condomínio multado por consumo excessivo de água. O que fazer?'

"É inaceitável que na crise hídrica, condôminos continuem abusando do consumo de água"

Em virtude da crise hídrica que atinge todo o Estado de São Paulo, muitos condomínios implantaram medidas para economizar água, inclusive adotando o rodízio e horários predeterminados para a abertura e o fechamento do registro geral. Esta medida tem como propósito racionalizar o consumo de água e evitar desperdícios, fazendo com que os condôminos sobrevivam ao longo do período sem o fornecimento regular de água pela concessionária.

Outros conjuntos vão além, adotando uma série de medidas econômicas e obras estruturais como troca de válvulas de vasos sanitários, construção de cisternas e poços artesianos e instalação de hidrômetros individualizados para identificar as unidades que mais consomem.

Contudo, não podemos esquecer que essa prática atinge todos os condôminos, indistintamente. E é neste momento que as divergências surgem com maior clamor. Antes da aplicação de qualquer medida de racionamento pelo síndico, o assunto deve ser amplamente discutido e deliberado pelos condôminos, em assembleia especialmente convocada.

A questão da multa aplicada pela concessionária por excesso de consumo, por exemplo, tem causado polêmica com relação ao pagamento. Se o condomínio possui sistema de conta individualizada, fica mais fácil identificar as unidades "gastonas", abrindo a possibilidade de repassar a multa recebida. Mas, se o prédio não tem hidrômetros individuais, é mais complicado apontar a responsabilidade pelo excesso no consumo. Neste caso, todos os condôminos terão de pagar por essa multa. Ou seja, mesmo aqueles que economizam água serão penalizados diante do consumo excessivo de outras unidades.

É inaceitável que em plena crise hídrica, alguns condôminos continuem abusando do consumo de água, lavando veículos com mangueiras, usando banheira, tomando banhos longos, entre outras ações irresponsáveis, como não sanar, imediatamente, vazamentos identificados. Portanto, o melhor caminho é a conscientização de todos os moradores, o que pode ser feito por meio de campanhas internas para o uso racional da água. Neste momento, entra a importante gestão do síndico, que pode e deve contar com o apoio de sua administradora.

POR SÉRGIO MEIRA DE CASTRO NETO, DIRETOR DE CONDOMÍNIOS DO SINDICATO DA HABITAÇÃO E DA CASSIPORÉS IMÓVEIS